QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Jannar, 2024.

Numru 7

Rikors numru 441/17/1 JVC

Ruggier Holdings Ltd (C-14022)

v.

Olena Vasylivna Leontyeva

1. Il-konvenuta appellat mis-sentenza li tat il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-3 ta' Ottubru, 2023 u li biha ġie ddikjarat li qiegħda tokkupa l-appartament numru 4/45, Dolphin Building, Triq ix-Xatt, Pietà mingħajr titolu u ġiet ordnata tiżgombra mill-istess fond fi żmien xahrejn.

2. Il-fatti prinċipali huma:

i. Il-fond hu proprjetà tal-kumpanija attriċi.

ii. Fl-2002 il-konvenuta daħlet tgħix fil-fond oġġett tal-kawża.

iii. B'dikjarazzjoni ffirmata u ġuramentata quddiem in-Nutar Patrick Critien bid-data tad-19 ta' Awwissu 2005, Oliver Ruggier iddikjara li l-konvenuta u tlett uliedha kienu ilhom jgħixu fil-fond minn Novembru 2002. Iddikjara wkoll li għal raġunijiet umanitarji eżenta lill-konvenuta milli tħallas xi kera, u li, *"... she is residing there on simple tolerance and without any title at law"*. Dikjarazzjoni li kienet fil-pussess tal-konvenuta.

iv. B'ittra legali datata 6 ta' April 2017 il-kumpanija attriċi sejħet lill-konvenuta biex toħroġ mill-fond.

v. Fid-19 ta' Mejju 2017 l-attriċi fetħet il-kawża u ppremettiet li l-konvenuta qiegħda tokkupa l-fond b'mod abbużiv, illegali u mingħajr titolu validu fil-liġi. Il-konvenuta ddefendiet il-każ, u pproponiet rikonvenzjoni li fiha ippremettiet li tikri l-appartament in kwistjoni.

vi. Il-blokk bini li minnu jifforma parti l-appartament oġġett tal-kawża jinsab f'kundizzjoni ħażin ħafna (ara rapport tal-perit Dylan Agius datat 20 ta' Diċembru 2018).

3. Fil-kawża li fetħet l-attriċi, talbet lill-Qorti sabiex:-

> *"1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimata qiegħda tokkupa u tiddetjeni l-appartament bin-numri erba' (4) ..... fi blokk appartamenti bl-isem Dolphin Buildings, Triq ix-Xatt, Pieta, abbużivament, illegalment u mingħajr titolu validu fil-liġi.*
>
> *2. Tordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-imsemmija proprjetà u dan, fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat".*

4. Fil-21 ta' Awwissu 2017 il-konvenuta wieġbet li:

i. Il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza *ratione materiae* biex tisma' u tiddeċiedi l-kawża.

ii. Rudolph Cassar mhuwiex awtorizzat li jirrappreżenta lill-kumpanija attriċi.

iii. Fil-meritu t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

iv. Il-konvenuta għandha titolu validu fil-liġi.

5. Il-konvenuta ipproponiet ukoll rikonvenzjoni u talbet dikjarazzjoni li l-attriċi hi responsabbli sabiex tagħmel tiswijiet urġenti fil-blokk bini, u dan f'terminu li jiġi impost mill-Qorti u taħt is-superviżjoni ta' perit. Inoltre,

talbet li l-istess kumpanija attriċi tagħti akkomodazzjoni alternattiva għall-konvenuta sakemm jitlesta x-xogħol.

6. B'sentenza tat-3 ta' Ottubru 2023 l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u filwaqt li laqgħet l-ewwel talba tal-attriċi, ordnat l-iżgumbrament tal-konvenuta fi żmien xahrejn mid-data tas-sentenza. Fir-rigward tar-rikonvenzjoni, ċaħdet it-talbiet wara li laqgħet l-eċċezzjoni tal-attriċi li biha kkontestat il-pretensjoni tal-konvenuta li tikri l-appartament in kwistjoni.

7. Fis-26 ta' Ottubru, 2023 l-attriċi appellat mis-sentenza, filwaqt li fis-26 ta' April 2024 l-attriċi wieġbet u tat ir-raġunijiet għal fejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell.

8. Fir-rikors tal-appell il-konvenuta lmentat li:

> *"a. Illi l-Ewwel Onorabbli Qorti naqset li tagħti d-debita relevanza fuq id-dokument magħmul min-Nutar Dr Patrick Critien 19 ta' Awwissu 2005 a fol. 62 ma kinitx saret mis-sid proprju tal-proprjetà in kwistjoni iżda minn ċertu Joseph Oliver Ruggier fil-kwalita tiegħu personali li jikkonferma illi l-appellanta verament kienet tirrisjedi f'din il-proprjetà u ilha tgħix hemm minn Novemberu 2002.*
>
> *b. Illi ġiet kontestata l-veraċità tar-rizoluzzjoni tal-kumpanija appellata dwar l-awtentiċita' tad-dokument li jindika li ċertu Rudloph Cassar ġie nominat u appuntat bħala r-rappreżentant legali tas-soċjeta appellata. Allura f'dan il-każ la darba kien hemm din il-kontestazzjoni kien jimpinġi fuq is-soċjeta appellata li tipprova li l-istess Cassar kien ġie korrettament awtorizzat fir-rappreżentanza ġudizzjarja tas-soċjeta appellata għal dawn ir-raġun. Prova li baqgħet ma nġabitx".*

Konsiderazzjoni.

9. L-attriċi tat eċċezzjoni li l-appell hu irritu u null għaliex ma fihx raġunijiet dettaljati għal fejn sar l-appell, kif jeżiġi l-Art. 143(1) tal-Kap. 12. Il-Qorti, tosserva li għalkemm il-konvenuta spjegat l-aggravji verament fil-qosor, minnhom hu ċar x'inhu l-ilment tagħha. Fiċ-ċirkostanzi, tiċħad l-eċċezzjoni.

10. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, mhuwiex kontestat li l-konvenuta tgħix fil-fond oġġett tal-kawża, u ilha tgħix hemm mis-sena 2002. Il-provi juru li l-fond hu proprjetà tal-kumpanija attriċi, fond li akkwistat b'kuntratt tad-9 ta' Settembru 1994 pubblikat min-nutar Pierre Cassar (fol. 4). Fuq il-kuntratt, Oliver Ruggier kien deher għall-kumpanija.

11. Fis-sentenza appellata intqal:

> ***"Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:***
>
> *Illi l-kwistjoni li jifdal x'tigi trattata hija jekk l-intimata Olena Vasylivna Leontyera ghandhiex titolu validu fil-ligi sabiex tokkupa l-fond ossia l-appartament bin-numru 4 'Dolphin Building' fi Triq ix-Xatt, Pietà hekk kif teccepixxi fir-raba' eccezzjoni taghha.*
>
> *Illi t-titolu vantat mill-intimata huwa dak derivat minn dikjarazzjoni maghmula minn Oliver Ruggier datata 19 ta' Awwissu, 2005 quddiem in-Nutar Patrick Critien (ara dikjarazzjoni a fol. 62 tal-process) liema dikjarazzjoni taqra kif isegwi:*
>
> > *'**19th August 2005***

I the undersigned Joseph Oliver Ruggier, Identity Card Number 57843(M) residing at Villa Ruggier, Triq il-Ferrovija, Attard, do hereby declare on oath the following:

I declare that I am the owner of the block "Dolphin Building" Flat 4, Triq ix-Xatt, Pietà. Olena Tretyak and her three children reside at the above described property and have resided there since November 2002.

I declare that for humanitarian reasons I have exempted the said Olena Tretyak from the payment of any rent and that she is residing there on simple tolerance and without any title at law.

(sgd)

Oliver Ruggier

Signed and sworn before me

At 13 St Mary Street, Sliema

Today 19th August 2005.'.

Il-Qorti rat li l-intimata tikkonferma dan fl-affidavit taghha a fol. 71 et seq tal-process fejn issostni li t-titolu taghha gej mid-dikjarazzjoni msemmija ghalkemm sussegwentament tibda tghid li t-titolu taghha sar wiehed minn de facto ghal de jure, assunzjonijiet li l-Qorti mill-atti sa sabet l-ebda bazi legali ghalihom. Hija tixhed:

'I, Olena Leontyeva, ID 199712L, the President of Philanthropic Incorporated Volontary Organisation Lift Us Up Oghllina (www.liftusupcharity.com) live in Malta since 2000 with my children and we reside in the flat 4, 45 Dolphin Buildings, Marina Street, Pieta since 2002 on a special occupational agreement with Oliver Ruggier.

*Though de-juro, in 2005, Oliver wrote "without any title at law", by doing my part of obligations for 15 years, in 2017, de-facto, I have a title. I do not know how it should be called "**Lease**", "**Freehold**", "**Comodatum**" or "**Emphyteusis**". I only know that I have a title. This is the case when de-**facto** becomes **de-juro**.*

My obligations into our agreemet are valid and I honor them till today.

***1.** I must use Oliver's property for **Humanitarian Reasons**. I must care for people in need.*

*2. I must give regular **reports** about activities taking place in Oliver's property to him on the phone when he calls.*

*3. I must do the **maintenance** to my appartament all by myself.*

> *Oliver Ruggier refused to accept a rent from us back in 2002 when we offered him money, and his decision he confirmed on oath in 2005. Instead we reached a different kind of occupational agreement and my obligation in our agreement are not monetary.'.*

In kontro-ezami fis-seduta tas-6 ta' Frar, 2020 (fol. 167) l-intimata kkonfermat li t-titolu taghha huwa derivat mid-dikjarazzjoni suesposta fejn qalet:

> *'**Dr. David Wain:** What agreement do you have?*
> ***The Witness:** I presented my agreement with the property to be used for humanitarian reasons and it was given by the owner of it and it is in the file.'.*

Illi l-Qorti ma tarax li ghandha wisq x'tipprolunga fuq din il-kwistjoni. M'hemmx dubju li l-intimata tivvanta t-titolu taghha fuq id-dikjarazzjoni tad-19 ta' Awwissu, 2005 nonostante li fl-affidavit tittenta tiznatura dan it-titolu billi targumenta li t-titolu taghha minn wiehed de facto sar wiehed de jure. Il-ligi ma tikkontemplax il-possibilita' li titolu ta' semplici tolleranza minn de facto jsir wiehed de jure. Kif pacifikament ritenut mill-Qrati taghna, min igawdi b'tolleranza m'ghandu ebda titolu hlief kunsens tal-proprjetàrju li jista' jigi rtirat f'kull mument u li ma jatribwixxi l-ebda drittijiet ghajr ghal kunsens tal-proprjetàrju li jista' jigi rtirat f'kull mument[1]. Dipiu' atti ta' semplici tolleranza ma jistghux iservu ta' fondament ghall-akkwist ta' pussess legittimu[2]. Fi kwalunkwe kaz l-iskrittura msemmija hija ffirmata minn Joseph Oliver Ruggier f'ismu proprju li mhux is-sid tal-proprjetà' in kontestazzjoni w'ghalhekk is-sid li fil-fatt hija s-socjeta' rikorrenti qatt ma tat l-ebda awtorizzazzjoni kwalunkwe lill-intimata sabiex tirrisjedi fil-proprjetà'.

Illi ghaldaqstant fil-kaz odjern il-Qorti tqis li m'hemmx bzonn ta' prova oltre u ser tghaddi sabiex tikkonkludi li l-intimata Olena Vasylivna Leontyeva qeghda tokkupa l-fond bin-numru 4 li jinsab fil-blokka 'Dolphin Building' fi Triq ix-Xatt, Pietà minghajr titolu validu fil-ligi u ghaldaqstant l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti fir-rigward ta' dan il-fond. Gjaladarba rrizulta li l-intimata m'ghandhiex titolu validu fil-ligi, l-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tinoltra ruhha oltre fil-kontro-talba tal-intimata u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet kollha tas-socjeta' rikorrenti Ruggier Holdings Limited u tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimata Olena Vasylivna Leontyera. Dwar il-kontro-talba ser tghaddi sabiex tichad l-istess".

---

[1] Ara f'dan is-sens **Maria Caruana -vs- Benedict Spiteri et** deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri nhar l-24 ta' Marzu, 2004.
[2] Ara ukoll **Carmelo Farrugia -vs- Emanuele Ferriggi** (Vol XL, P I Pg 534).

12. Kuntrarjament għal dak li ssostni l-konvenuta, kif jirriżulta mill-bran tas-sentenza riprodott hawn fuq, hu evidenti li l-Ewwel Qorti tat importanza lid-dikjarazzjoni li Oliver Ruggier għamel fid-19 ta' Awwissu 2005.

13. Il-provi juru li l-konvenuta daħlet tgħix fl-appartament bl-awtorizazzjoni ta' Oliver Ruggier, li mill-provi rriżulta li kien direttur tal-kumpanija. Għalhekk ma kinitx korretta l-attriċi meta fl-ittra legali tas-6 ta' April 2017 kitbet li kien hemm *'illegal squatting'*. Dan ċertament mhux każ fejn l-attriċi daħlet fil-fond bil-moħbi tas-sid. Però jibqa' l-fatt li meta mitluba sabiex toħroġ mill-fond, irrifjutat u għadu fil-pussess tagħha.

14. Fir-rikonvenzjoni, il-konvenuta ddikjarat li tikri l-fond in kwistjoni (fol. 69). L-oneru tal-prova kien fuqha. Prova li ma saritx, u anzi in kontroeżami qalet li ma kinitx titħallas kera. Imbagħad fl-affidavit qalet li kellha ftehim ma' Ruggier li ser tuża l-proprjetà għal skop umanitarju, fis-sens li ser tieħu ħsieb persuni li huma fil-bżonn. Kompliet, *"I do not know how it should be called 'Lease', 'Freehold', 'Comodatum' or 'Emphyteusis'. I only know that I have a title"* (fol. 71). In kontroeżami spjegat li d-dikjarazzjoni li għamel Oliver Ruggier, kien il-ftehim li kellha miegħu.

15. Il-Qorti lanqas ma tifhem kif il-konvenuta tista' tkompli tagħmel użu mill-fond għal skop umanitarju kif tippretendi li għandha jedd li tagħmel, meta minn rapport tal-Perit Dylan Agius, datat 20 ta' Diċembru 2018 (fol. 139), jirriżulta li l-fond ilu snin twal fi stat perikoluż. Fir-rapport jingħad ukoll li b'mod immedjat hemm bżonn li jinħarġu r-residenti kollha minn ġewwa l-bini. Il-kwistjoni dwar it-tiswija tal-fond inqatgħet b'dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet it-talba tal-konvenuta sabiex tikkundanna lill-attriċi tagħmel it-tiswijiet li huma meħtieġa. Dik il-parti tas-sentenza hi llum ġudikat ġialdarba l-konvenuta m'appellatx dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet it-talbiet tar-rikonvenzjoni li ressqet.

16. Fis-seduta tas-27 ta' Ġunju 2017 il-konvenuta ppreżentat dikjarazzjoni ġuramentata ta' Oliver Ruggier datata 19 ta' Awwissu 2005. Milli fehmet il-Qorti din id-dikjarazzjoni kienet ingħatat lilha minn Oliver Ruggier, u fiha hemm dikjarat ċar u tond li eżentaha mill-ħlas ta' kera, *"... and that she is residing there on simple tolerance and without any title at law"*.

17. Hemm biss il-kelma tal-konvenuta li għandha titolu. Fil-kontroeżami l-konvenuta stess qalet li ma jirriżultax li qatt sar ftehim bejnha u l-kumpanija attriċi li hi s-sid tal-fond.

18. Fir-rigward tat-tieni aggravju, il-konvenuta tilmenta li ġiet kontestata l-veraċità tar-riżoluzzjoni tal-kumpanija appellata li Rudolph Cassar inħatar bħala rappreżentant tal-kumpanija attriċi.

19. L-eċċezzjoni li ngħatat mill-konvenuta kienet fis-sens li Rudolph Cassar ma kienx awtorizzat sabiex jirrappreżenta lill-kumpanija attriċi.

20. F'dan ir-rigward l-Ewwel Qorti qalet hekk:

> "***It-tieni eccezzjoni tal-intimata – Rudolph Cassar mhuwiex awtorizzat jirrapprezenta lis-socjeta' rikorrenti****:*
>
> *Illi bhala t-tieni eccezzjoni preliminari, l-intimata eccepiet illi Rudolph Cassar mhuwiex awtorizzat li jirrapprezenta lis-socjeta' rikorrenti Ruggier Holdings Ltd.*
>
> *Illi l-Qorti rat li fl-atti tal-kawza bir-Rikors Guramentat numru 687/2017(recte*, 686/2017) *fl-ismijiet Ruggier Holdings Limited -vs- Leontyeva Olena Vasylivna et giet intavolata kopja ta' board resolution (fol. 10) tas-socjeta' rikorrenti Ruggier Holdings Limited datata 23 ta' Marzu, 2017 fejn gie maqbul illi Rudolph Cassar huwa l-uniku rapprezentant legali u guridiku tal-imsemmija socjeta' fi kwalunkwe proceduri kemm guridici, amministrattivi u proceduri ohra li jittiehdu mis-socjeta' rikorrenti sabiex isir l-izgumbrament ta' okkupanti mill-proprjetà' 'Dolphin Building' fi Triq ix-Xatt, Pietà. Fl-imsemmija risoluzzjoni gie maqbul ukoll illi s-socjeta' rikorrenti tirratifika kwalunkwe atti mwettqa mill-imsemmi Rudolph Cassar. Iz-zewg kawzi trattati llum kontestwalment gew intavolati wara d-data ta' din ir-risoluzzjoni.*
>
> *Il-Qorti rat li l-veracita' ta' dan id-dokument ma gietx kontestata fl-atti w 'ghalhekk tqis din il-board resolution bhala prova sufficjenti tal-mandat li Rudolph Cassar ghandu sabiex jagixxi u jirrapprezenta lis-socjeta' rikorrenti f'dawn il-proceduri. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din it-tieni eccezzjoni".*

21. Kuntrarjament għal dak li ssostni l-konvenuta, ir-riżoluzzjoni turi li Rudolph Cassar għandu r-rappreżentanza ġudizzjarja tal-kumpanija

attriċi. Riżoluzzjoni li l-kumpannja attriċi stess ippreżentat fl-imsemmija kawża.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjoni tal-attriċi li l-appell hu null, tiċħad l-appell tal-konvenuta. Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal wieħed minn erbgħa (¼) a karigu tal-attriċi u tlieta minn erbgħa (¾) a karigu tal-konvenuta. It-terminu stabbilit mill-Ewwel Qorti għall-iżgumbrament jiddekorri mil-lum.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da